Mohan Singh lwn Shah Alam Properties Bhd

MAHKAMAH TINGGI (SHAH ALAM) — GUAMAN NO 22-188-1995
LOW HOP BING H
13 NOVEMBER 1995

Undang-Undang Tanah *— Ketakbolehsangkalan hakmilik dan kepentingan — Pemilik berdaftar — Sama ada fakta pendaftaran merupakan fakta konklusif ke atas hakmilik tanah — Sama ada hak plaintif sebagai pemilik tanah boleh disangkal — Kanun Tanah Negara 1965 ss 89(a) & 340*

Undang-Undang Tanah *— Pengambilan tanah — Deklarasi pengambilan — Sama ada kehendak Akta Pengambilan Tanah 1960 harus dipenuhi dan disempurnakan untuk pengambilan tanah — Sama ada deklarasi dalam Warta Kerajaan adalah prasyarat mandatori undang-undang — Sama ada defendan berjaya membuktikan bahawa tanah tersebut termasuk dalam blok sementara yang telah diambil balik — Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 4 & 8*

Plaintif telah memohon untuk injunksi interim bagi menegah defendan melalui ejen-ejennya dan/atau wakil-wakilnya daripada: (i) memasuki, menduduki dan mencerobohi tanah yang dikenali sebagai Lot 3546, Mukim Batu, Negeri Selangor ('tanah tersebut'); dan (ii) mendepositkan dan/atau melonggokkan tanah atau barang buangan yang lain ke atas tanah tersebut. Plaintif telah berhujah melalui afidavit sokongannya bahawa tanah tersebut memang terlibat dalam pengambilan balik tanah tetapi telah tertinggal semasa proses pengambilan dibuat dan tanah tersebut juga tidak pernah diwartakan untuk tujuan pengambilan balik tanah. Isu-isu yang timbul di dalam kes ini adalah berkenaan implikasi pendaftaran seseorang sebagai pemilik di dalam suratan hakmilik dan implikasi pengambilan tanah yang tidak diwartakan.

Diputuskan, membenarkan permohonan itu:

(1) Surat hakmilik tanah tersebut menunjukkan bahawa plaintif telah didaftarkan sebagai pemilik tanah tersebut. Fakta pendaftaran ini merupakan keterangan konklusif atau muktamad bahawa hakmilik ke atas tanah tersebut diperolehi oleh plaintif di bawah s 89(a) Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun itu'). Hak-hak plaintif sebagai pemilik tanah tersebut adalah satu hak tak boleh sangkal di bawah s 340 Kanun itu dan tidak boleh dilucuthak melainkan menurut peruntukan undang-undang. Maka, plaintif adalah tuanpunya berdaftar dan pemilik yang sah bagi tanah tersebut (lihat ms 388D–G, 389C; *Teh Bee v Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, *Creelman & Anor v Hudson Bay Insurance Co* [1920] AC 194, *Alan Frederic Frazer v Douglas Hamilton Walker & Ors* [1967] 1 AC 569, *Vijayalakshmi d/o Nadchatiram v Jegadevan s/o Nadchatiram & Anor* [1994] 3 CLJ 727 dan *Wong Ah Hee @ Wong Ah Mooi & Anor v Low Tuck Hoong* [1994] 2 CLJ 313 diikut).

(2) Untuk pengambilan tanah, satu kehendak mandatori mesti dipatuhi sebagai pra-syarat iaitu didahului dengan satu deklarasi dalam Warta Kerajaan seperti yang jelas diperuntukkan dalam ss 4 dan 8 Akta Pengambilan Tanah 1960. Pengambilan balik tanah melibatkan satu proses yang serius di mana seseorang itu harus kehilangan hartanahnya dan oleh itu kehendak mandatori undang-undang perlu dipenuhi dan disempurnakan secara tegas. Jika tidak, adalah ternyata bahawa tiada pengambilan tanah telah dilakukan. Walaupun defendan mengatakan bahawa tanah tersebut telah disatukan dengan tanah-tanah lain dan satu suratan hakmilik blok sementara telah dikeluarkan namun defendan gagal sama sekali untuk membuktikan bahawa tanah tersebut adalah sebahagian blok sementara tanah tersebut. Juga, plaintif masih lagi membayar cukai tanah bagi tanah tersebut (lihat ms 389E–F, 390A–B, E).

(3) Dalam permohonan untuk perintah injunksi mahkamah hanya perlu berpuas hati bahawa tuntutan plaintif bukan remeh temeh dan/atau satu penyalahgunaan proses mahkamah. Mengikut keterangan dalam kes ini, tuntutan plaintif adalah bona fide dan bukan remeh temeh dan/atau satu penyalahgunaan proses mahkamah (lihat ms 390F–H; *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor* [1990] 2 MLJ 408 dan *Mohamed Zainuddin bin Puteh v Yap Chee Seng* [1978] 1 MLJ 40 diikut).

[English summary

The plaintiff applied for an interim injunction to prevent the defendant through its agents and/or representatives from: (i) entering, occupying and trespassing the land known as Lot 3546, Mukim Batu in the State of Selangor ('the land'); and (ii) depositing and/or leaving earth or any other type of waste on the land. The plaintiff argued through his supporting affidavit that the land was involved in a land acquisition exercise but was left out during the process of acquisition and the acquisition of the land was never gazetted. The issues that arose in this case concerned the implication of the registration of someone as the owner in the title deed and the implication of the acquisition of land that was not gazetted.

Held, allowing the application:

(1) The title deed of the land showed that the plaintiff was registered as the owner of the land. The fact of registration was conclusive or final evidence that the title to the land had been obtained by the plaintiff under s 89(a) of the National Land Code 1965 ('the Code'). The rights of the plaintiff as the owner of the land was an indeafesible right under s 340 of the Code and could not be defeated unless done in accordance with the provisions of the law. Therefore, the plaintiff was the registered owner and lawful possessor of the land (see pp 388D–G, 389C; *Teh Bee v Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7, *Creelman & Anor v Hudson Bay Insurance Co* [1920] AC 194, *Alan Frederic Frazer v Douglas Hamilton Walker & Ors* [1967] 1 AC 569, *Vijayalakshmi d/o*

Nadchatiram v Jegadevan s/o Nadchatiram & Anor [1994] 3 CLJ 727 and *Wong Ah Hee @ Wong Ah Mooi & Anor v Low Tuck Hoong* [1994] 2 CLJ 313 followed).

(2) For the acquisition of land, a requirement that must be followed as a pre-condition is that there must first be a declaration in the Government Gazette as is clearly provided under ss 4 and 8 of the Land Acquisition Act 1960. The acquisition of land involves a serious process where someone will compulsorily lose his property and therefore a mandatory legal requirement must be strictly followed and fulfilled. If not, it is obvious that no acquisition of land has been made. Even though the defendant stated that the land had been amalgamated with other lands and one temporary block title deed had been issued, the defendant failed to prove that the land was part of the temporary block of land. Also, the plaintiff was still paying the quit rent of the land (see pp 389E–F, 390A–B, E).

(3) In an application for an order of injunction, the court need only be satisfied that the plaintiff's application was not frivolous and/or an abuse of the process of court. Following the evidence in this case, the plaintiff's application was bona fide and not frivolous and/or an abuse of the process of court (see pp 390F–H; *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor* [1990] 2 MLJ 408 and *Mohamed Zainuddin bin Puteh v Yap Chee Seng* [1978] 1 MLJ 40 followed).]

Nota-nota

Untuk kes mengenai ketakbolehsangkalan hak pemilik berdaftar, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1886.

Untuk kes-kes mengenai pengambilan tanah, lihat 8 *Mallal's Digest* (4th Ed, 1996 Reissue) perenggan 1164–1309.

Kes-kes rujukan

Alan Frederic Frazer v Douglas Hamilton Walker & Ors [1967] 1 AC 569

Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor [1990] 2 MLJ 408

Creelman & Anor v Hudson Bay Insurance Co [1920] AC 194

Mohamed Zainuddin bin Puteh v Yap Chee Seng [1978] 1 MLJ 40

Teh Bee v Maruthamuthu [1977] 2 MLJ 7

Vijayalakshmi d/o Nadchatiram v Jegadevan s/o Nadchatiram & Anor [1994] 3 CLJ 727

Wong Ah Hee @ Wong Ah Mooi & Anor v Low Tuck Hoong [1994] 2 CLJ 313

Undang-undang rujukan

Perlembagaan Persekutuan Perkara 13

Akta Pengambilan Tanah 1960 ss 4, 8, 10

Kanun Tanah Negara 1965 ss 89(a), 340

Kuldip Singh (*Kuldip Singh & Associates*) bagi pihak plaintif. A
CS Murthi (*James Selva Kasim Cha Tong & Raihanah*) bagi pihak defendan.

Low Hop Bing H: Melalui lampiran 6, plaintif memohon untuk injunksi interim bagi menegah defendan melalui ejen-ejennya dan/atau wakil-wakilnya B daripada:

(a) memasuki, menduduki dan mencerobohi tanah yang dikenali sebagai Geran No GM 580, Lot 3546, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor ('tanah tersebut'); dan

(b) mendepositkan dan/atau melonggokkan tanah (earth) atau barang C buangan yang lain ke atas tanah tersebut.

Dalam permohonan ini, saya berpendapat bahawa dua isu telah timbul untuk diputuskan oleh saya. Isu-isu itu adalah seperti berikut:

(1) *Apakah implikasi pendaftaran seseorang sebagai pemilik di dalam suratan* D *hakmilik?*

Eksibit MS-1 kepada lampiran 6 adalah surat hakmilik bagi Geran No GM 580, Lot No 3546, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor, di mana plaintif telah didaftarkan sebagai pemilik. Fakta pendaftaran ini merupakan keterangan konklusif atau muktamad bahawa hakmilik ke atas E tanah tersebut diperolehi oleh plaintif di bawah s 89(a) Kanun Tanah Negara 1965 ('Kanun itu').

Hak-hak plaintif, sebagai pemilik tanah tersebut, adalah satu hak tak boleh sangkal (indefeasible) di bawah s 340 Kanun itu dan tidak boleh dilucuthak melainkan menurut peruntukan undang-undang (lihat Perkara F 13 Perlembagaan Persekutuan). Dalam sistem torrens yang dipakai dalam pentadbiran tanah di Malaysia, pendaftaran adalah segala-galanya (lihat *Teh Bee v Maruthamuthu* [1977] 2 MLJ 7). Prinsip ini adalah satu prinsip yang ketara dan telah pun dikekalkan di dalam keputusan-keputusan Majlis Privy dalam *Creelman & Anor v Hudson Bay Insurance Co* [1920] AC 194 dan *Alan Frederic Frazer v Douglas Hamilton Walker & Ors* [1967] G 1 AC 569. Dalam kes pertama itu, Majlis Privy mengatakan di ms 197:

> ... the certificate of title ... is a certificate which while it remains unaltered or unchallenged upon the register, is one which every purchaser is bound to accept. And to enable an investigation to take place as to the right of the person to appear upon the register when he holds the certificate which is the evidence of his title, H would be to defeat the very purpose and object of the statute of registration.

Di dalam kes kedua, Majlis Privy mengatakan di ms 580:

> It is in fact the registration and not its antecedents which vests and divests title.

Di dalam kes *Vijayalakshmi d/o Nadchatiram v Jegadevan s/o Nadchatiram* I *& Anor* [1994] 3 CLJ 727, Faiza Tamby Chik H mengatakan, antara lain, di ms 729, bahawa:

> Dalam kes ini adalah nyata bahawa nama defendan dalam dokumen hakmilik daftaran tanah-tanah tersebut telah didaftarkan dengan sempurnanya dan ini adalah merupakan keterangan muktamad bahawa hakmilik tanah yang disebut

di dalamnya adalah diletakhakkan ke atas orang yang pada masa itu dinamakan sebagai tuanpunya tanah dan dalam kes ini defendan.

Di dalam kes *Wong Ah Hee @ Wong Ah Mooi & Anor v Low Tuck Hoong* [1994] 2 CLJ 313, Abdul Malik Ishak PK mengatakan di ms 317:

> It is trite law that under the torrens system of registration, the party in whose favour the registration has been effected will obtain an indefeasible title to or interest in the land, that is a title or an interest which is free from all adverse claims or encumbrances not noted on the register.

Eksibit MS-1 menunjukkan bahawa ia telah didaftarkan pada 13 Mei 1994 di mana plaintif adalah tuanpunya berdaftar dan pemilik yang sah bagi tanah tersebut.

2 *Apakah implikasi pengambilan tanah yang tidak diwartakan?*

Plaintif berhujah melalui eks MS-3, lampiran 5 iaitu afidavit sokongannya bahawa:

> ... lot ini memang terlibat dengan pengambilan balik tanah tetapi telah tertinggal semasa proses pengambilan dibuat dan lot ini juga tidak pernah diwartakan untuk tujuan pengambilan balik tanah bagi Projek Bandar Baru Gombak.

Fakta ketinggalan tersebut tidak dinafikan oleh defendan.

Dalam penghakiman saya, hujah ini mempunyai sokongan undang-undang. Seksyen 4 Akta Pengambilan Tanah 1960 ('Akta itu') memperuntukkan bahawa:

> ... whenever the state authority is satisfied that any land ... is needed for any purposes referred to in s 3, a notification in Form A *shall* be published in the Gazette.

Borang A yang dirujuk sebenarnya adalah eks MS-5, lampiran 5 yang memaparkan bahawa tanah tersebut tidak pernah diambil balik kerana tidak ada sebarang notifikasi diberi di dalam Borang A.

Seksyen 8(1) dan (3) Akta itu pula menyatakan bahawa:

> (1) When the State Authority decides that any of the lands ... are needed for any of the purposes ... a declaration in Form D shall be published in the Gazette.
>
> (3) A declaration in Form D shall be conclusive evidence that all the scheduled land referred to therein is needed for the purpose specified therein.

Eksibit MS-4, lampiran 5 tanpa apa-apa keraguan menyatakan bahawa:

> ... Lot 3546 Mukim Batu tidak termasuk di dalam jadual di Borang D.

Oleh itu adalah jelas bahawa tanah tersebut tidak pernah diambil balik.

Seksyen 10 Akta itu menyatakan bahawa:

> The land administrator shall fix a date of inquiry for the hearing of claims to compensation for all interests in such land.

Di dalam kes ini, tidak ada sebarang siasatan yang dijalankan di bawah s 10 Akta itu bagi tujuan untuk membayar pampasan kepada plaintif. Plaintif tidak pernah menerima sebarang notis seperti yang diperuntukkan di bawah s 11 Akta itu ataupun menghadiri sebarang siasatan di bawah s 12 Akta itu ataupun dibayar sebarang pampasan di bawah s 14 Akta yang sama.

Seksyen 8 Akta itu juga dengan jelas menggunakan perkataan '*shall* be published in the Gazette'. Untuk pengambilan tanah, satu kehendak mandatori mesti dipatuhi sebagai pra-syarat iaitu didahului dengan satu deklarasi dalam Warta Kerajaan. Pengambilan balik tanah melibatkan satu proses yang serius di mana seseorang itu harus kehilangan hartanahnya dan oleh itu kehendak mandatori undang-undang secara ketat perlu dipenuhi dan disempurnakan. Jika tidak, adalah ternyata bahawa tiada pengambilan tanah telah dilakukan.

Defendan mengatakan, antara lain, bahawa tanah tersebut telah disatukan dengan tanah-tanah lain dan satu suratan hakmilik blok sementara No HS (D) 20034, PT No 26549, Mukim Batu, Daerah Gombak, Negeri Selangor telah dikeluarkan. Walau bagaimanapun, defendan gagal sama sekali untuk membuktikan bahawa tanah tersebut adalah sebahagian (part and parcel) blok sementara tanah tersebut.

Defendan mengatakan bahawa hakmilik blok sementara telah dikeluarkan kepada pihaknya pada 26 Jun 1991 tetapi eks MS-1 setakat 13 Mei 1994 masih menunjukkan bahawa plaintif adalah pemilik berdaftar. Di ms 3 bahagian kanan bawah eks MS-1 antara lain mengatakan bahawa:

> ... bahawa ini adalah salinan pelan yang betul lagi benar yang telah dibuat pada 19 Februari 1994 bagi Lot 3546 di dalam Mukim Batu, Daerah Gombak.

Kedua-dua tarikh tersebut memperkukuhkan bahawa walaupun hakmilik blok telah dikeluarkan kepada defendan, tanah tersebut tidak termasuk langsung di dalam hakmilik blok tersebut. Plaintif juga, seperti terbukti dari eks MS-6 sehingga hari ini, telah membayar cukai tanah bagi tanah tersebut.

Pada peringkat ini, mahkamah hanya perlu berpuas hati bahawa tuntutan plaintif bukanlah remeh temeh dan/atau satu penyalahgunaan proses mahkamah.

Di dalam kes *Associated Tractors Sdn Bhd v Chan Boon Heng & Anor* [1990] 2 MLJ 408, Mahkamah Agung merujuk kepada kes *Mohamed Zainuddin bin Puteh v Yap Chee Seng* [1978] 1 MLJ 42 dan mengulangi bahawa:

> Firstly to discover whether the plaintiff's case is frivolous or vexatious. If it is not, then to decide in whose favour the balance of convenience lies. If these factors are evenly balanced, it may not be improper for the court to take into account any tipping in the balance as revealed by affidavits.

Berdasarkan kepada eks MS-1 hingga ke eks MS-6, saya berpendapat bahawa tuntutan plaintif adalah bona fide dan bukanlah remeh temeh dan/atau satu penyalahgunaan proses mahkamah. Oleh itu, saya membuat satu perintah injunksi seperti dipohon.

Permohonan dibenarkan.

Dilaporkan oleh Hanim Kamaruddin